



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

"2021. Año de la Independencia y de la Grandeza de México."

Cuernavaca, Morelos; cuatro de octubre de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en **definitiva**, los autos del expediente número **264/2020-1^a**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por ********* cesionario de los derechos de crédito y derechos derivados de los mismos de **"*****"**, a su vez cesionaria de los créditos y derechos derivados de los mismos por el **(*****)** ********* contra ********* en su carácter de **deudora acreditada y garante hipotecaria** y, *********, radicado en la **Primera Secretaría** del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

R E S U L T A N D O:

1.- Demanda.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial que por turno correspondió conocer a este Juzgado, el veinticuatro de septiembre de dos mil veinte, ********* cesionario de los derechos de crédito y derechos derivados de los mismos de **"*****"**, a su vez cesionaria de los créditos y derechos derivados de los mismos por el **(*****)** *********, demandó de ********* en su carácter de **deudora acreditada y garante hipotecaria** y, *********, en la **Vía Especial Hipotecaria**, las siguientes prestaciones:

"I.- El pago de la cantidad de *********, equivalente a 175.6660 Ciento setenta y cinco punto seis mil seiscientos sesenta veces el salario mínimo mensual, por concepto de suerte principal y saldo vencido del crédito otorgado y ejercido, de acuerdo a lo pactado en la **CLAUSULA PRIMERA**, del Capítulo de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, Base de la Acción, y en consecuencia

esta cantidad se deberá ajustar en la misma proporción que el salario mínimo vigente en el Distrito Federal hoy Ciudad de México, hasta el pago total y finiquito del crédito otorgado y se actualizará en la Ejecución de Sentencia.

DATOS DE REGISTRO Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE OTORGADO EN GARANTÍA HIPOTECARIA.

I.I.- REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, bajo el número de Registro (52) Cincuenta y Dos, a fojas (135) Ciento Treinta y Cinco, Volumen II (Dos), sección 2ª (Segunda), de fecha (14) Catorce de septiembre de 1995.

I.II.- CESIÓN ONEROSA DE CRÉDITOS Y DERECHOS DE COBRO.- Escritura ***** (*****), Volumen: Diez Mil Ciento Veinticuatro (10, 124), Página: Doscientos Cinco (205), de fecha Diecisiete (17) de julio de Dos Mil Catorce (2014), pasado ante la fe del Lic. *****, titular de la notaría pública número Dos de la Primera Demarcación Notarial, en Cuernavaca, Morelos.

I.III.- UBICACIÓN DEL INMUEBLE.- El inmueble otorgado en Garantía Hipotecaria se encuentra ubicado en DEPARTAMENTO *****, *****, *****, *****, CONJUNTO HABITACIONAL *****.

I.IV.- SUPERFICIE CONSTRUIDA: *****.

I.V.- Medidas y Colindancias:

AL NORTE: *****.

AL SUR: *****;

AL ORIENTE: *****

AL PONIENTE: *****.

II.- El pago de la cantidad de *****, equivalente a 114.5441 Ciento Catorce punto Cinco Mil Cuatrocientos Cuarenta y Una veces el salario mínimo mensual, por concepto de Intereses Ordinarios del Treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y cuatro al treinta de noviembre de dos mil once, del crédito otorgado y ejercido, de acuerdo a lo pactado en la CLÁUSULA PRIMERA, del Capítulo de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, Base de la Acción.

III.- El pago de la cantidad de *****, por concepto de intereses moratorios a razón del 9% Nueve por ciento anual no cubiertos, a partir del uno de diciembre de dos mil once, al treinta y uno de agosto de dos mil veinte, más los que se sigan



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, tal y como quedó pactado en la Cláusula Primera de las estipulaciones del otorgamientos del Crédito, contrato base de la acción.

IV.- El pago de gastos y costas que el presente juicio origine.”

Manifestó como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto.

2.-Admisión de demanda.- Por auto de treinta de septiembre de dos mil veinte, se admitió la demanda promovida por *****, en su carácter de cesionario de “****”, a su vez cesionaria del ****, en la vía y forma propuesta, contra ***** en su carácter de deudora acreditada y garante hipotecaria y, *****, ordenándose formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente, se ordenó expedir las cédulas hipotecarias, registrarlas ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, hacerles entrega de un tanto de la misma a las partes; correr traslado y emplazar a los demandados, para que en el plazo **DE CINCO DÍAS** contestaran la demanda entablada en su contra, requiriéndoles para que al momento de dar contestación señalaran domicilio dentro de la jurisdicción de éste juzgado para oír y recibir notificaciones con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtirían efectos mediante la publicación del Boletín Judicial; se ordenó requerirles para que en el momento de la diligencia manifestaran si aceptaban o no la responsabilidad de depositarios del bien inmueble con todos sus frutos y

objetos que conforme a la ley deben considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca y que en caso de no aceptar dicho cargo, deberán quedar en depósito judicial de la persona que designe la parte actora, bajo su más estricta responsabilidad en la inteligencia de que dicho depósito no faculta a un lanzamiento. A efecto de proceder al avalúo de la finca hipotecada, se ordenó requerir a las partes actora y demandada para que al contestar la demanda, designara perito valuador de su parte, apercibidos que en caso de no hacerlo, se les tendría por conformes con el dictamen del perito designado por éste Juzgado; se tuvo por designado como perito valuador de éste Juzgado al Licenciado ***** a quien se ordenó hacer del conocimiento su designación para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido..

3.- Emplazamiento.- En diligencias ambas de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, los demandados ***** y *****, fueron emplazados a Juicios.

4.- Contestación de demanda.- Mediante escrito presentado el treinta de noviembre de dos mil veinte, los demandados ***** y *****, contestaron la demanda instaurada en su contra, oponiendo como defensas y excepciones: 1.- TODAS Y CADA UNA DERIVADAS DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA; 2.- SINE ACTIONE AGIS; 3.- COSA JUZGADA; 4.- PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN; 5.- FALTA DE CONDICIÓN PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN; 6.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA; misma que se tuvo por contestada por auto de dos de diciembre de dos mil veinte, ordenando dar vista a la actora por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniera, la cual, se tuvo por contestada por auto de veintitrés de febrero de dos mil



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

veintiuno, señalándose fecha para que tuviera verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración.

5.- Audiencia de Conciliación y Depuración.- El diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración de la litis, a la cual, comparecieron las partes actora y demandados, sin embargo no llegaron a arreglo conciliatorio alguno, procediéndose al estudio de la legitimación procesal, la cual se consideró acreditada en los términos precisados en la misma, procediéndose a la depuración se ordenó turnar los autos para resolver la excepción de cosa juzgada opuesta por los demandados.

6.- Interlocutoria.- Mediante sentencia interlocutoria de veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, se resolvió la **excepción de cosa juzgada opuesta por los demandados**, declarándose la improcedencia de la misma, la cual fue confirmada por resolución de catorce de septiembre de dos mil veintiuno, pronunciada por la Segunda Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

7.- Dilación probatoria.- Por auto de once de junio de dos mil veintiuno, se abre el juicio a prueba por el término común de cinco días para las partes.

8.- Pruebas de los demandados.- Por auto de veintidós de junio de dos mil veintiuno, **se admiten como pruebas de los demandados:** Documental pública, consistente en copia certificada de la sentencia de veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, emitida por la Sala Auxiliar del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, en el Toca Civil de Apelación número “975/2017-16”; INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y

PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA; mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza; **desechándose las pruebas de INSPECCIÓN JUDICIAL** señaladas con los numero I, y II del escrito de ofrecimiento de pruebas registrado con el número de cuenta 4472, por ser ocioso su desahogo.

9.- Citación para resolver.- En diligencia de Pruebas y Alegatos que tuvo verificativo el veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para dictar sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

C O N S I D E R A N D O:

I.- Competencia.- En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto, sometido a su consideración. Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente: “La competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública”.¹

El artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece: “...Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”.

Por su parte, el artículo 25 del mismo

¹ GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.



PODER JUDICIAL

**UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR**

Ordenamiento Legal, señala: “... Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente.”, en consecuencia, desprendiéndose del apartado de estipulaciones comunes, clausula PRIMERA, del documento basal de la acción, que las partes se sometieron a esta jurisdicción, renunciando a cualquiera que pudiera corresponderles; es inconcuso que esta autoridad judicial resulta competente para conocer y fallar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo preceptúa el precepto legal contenido en el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra reza:

“ARTICULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.”

II.- A continuación, se procede a examinar la legitimación *ad procesum* (o legitimación en el proceso) de la parte actora ***** cesionario de los derechos otorgados por “*****”; a su vez, cesionaria del (*****), por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva.

Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: “...Habrán legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”.

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En ese orden de apreciaciones, por cuestión de metodología jurídica, la resolutora analizará en primer



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

término la legitimación *ad procesum* del actor ***** dejando para lo conducente el estudio de la legitimación *ad causam*, ello atendiendo a que ésta necesariamente se analizará al estudiar el fondo del presente asunto, si así procediere.

Al respecto, la doctrina ha establecido que la legitimación *ad procesum* es la aptitud o idoneidad para actuar en un proceso determinado, bien sea directamente, esto es, a nombre propio, o bien mediante la representación legal o voluntaria. Así también constituye un presupuesto procesal, sin el cual el juicio no tiene existencia jurídica ni validez formal.

La legitimación procesal presupone que la relación jurídica sustantiva no pertenece a cualquiera, sino que se trata de un poder atribuido o de un deber impuesto a determinadas personas, de tal manera que éstas podrán realizar el acto en ejercicio de ese poder o de su deber, bien sea como actores, demandados o tercero interesados. Es, en concreto, la aptitud para realizar actos procesales en un proceso en particular.

En ese tenor, debe decirse que la legitimación *ad procesum* de la parte actora *****, quedó debidamente acreditada con la documental pública consistente en copia certificada de la escritura pública número *****, Volumen 10,124, página 205 pasada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público Número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, de fecha diecisiete de julio de dos mil catorce, que contiene la protocolización del contrato de cesión onerosa de derechos de crédito y derechos derivados de los mismos, que celebraron por una parte “RECUPERADORA

DE DEUDA HIPOTECARIA”, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, en lo sucesivo “EL CEDENTE”, representado por “***** y *****”, en su calidad de “EL CESIONARIO”; por lo tanto, es a éste último a quien le asiste el derecho e interés jurídico para comparecer a juicio.

De igual manera, la legitimación procesal activa de la accionante se encuentra apoyada con la documental pública consistente en copia certificada de la escritura número ***** , debidamente inscrita en el antes llamado Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, bajo el folio real ***** , la cual contiene entre otros actos jurídicos el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran por una parte en su carácter de acreedor el ***** (*****), por conducto de su apoderado legal, y por otra parte, en su calidad de deudor, el trabajador ***** , con el consentimiento de su cónyuge ***** .

Documentales las de mención, que se consideran verosímiles para acreditar la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de la parte actora y demandada, respectivamente dado que de ellas se desprende la calidad de la accionante y el derecho e interés jurídico de éste para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, así como la legitimación procesal pasiva, en virtud de que a los demandados les corresponde el derecho comparecer a juicio y oponer defensas y excepciones en defensa de sus derechos; siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

las formalidades prescritas por la ley. Sin que esto signifique la procedencia de la acción.

III.- Estudio de las excepciones opuestas. Previo al estudio de la acción ejercitada, resulta conveniente estudiar las excepciones opuestas por los demandados, consistentes en: 1.- TODAS Y CADA UNA DERIVADAS DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA; ésta es improcedente por ser imprecisa. 2.- SINE ACTIONE AGIS, esta no constituye una excepción, sólo es la negación de la acción, que tiene como finalidad el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar a la juzgadora a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual se realizará en el considerando correspondiente, sirve como sustento la siguiente jurisprudencia:

No. Registro: 219,050
Jurisprudencia
Materia(s): Común
Octava Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Tomo: 54, Junio de 1992
Tesis: VI. 2o. J/203
Página: 62

SINE ACTIONE AGIS.

La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 442/89. Rodrigo

Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez. Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

3.- COSA JUZGADA; la misma fue declarada improcedente mediante sentencia interlocutoria de veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, confirmada por la Superioridad; 4.- PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN; es improcedente, en virtud de que, por regla general, el derecho real de hipoteca está vigente durante todo el tiempo que subsista la obligación principal, esto es, durante el plazo que las partes hayan estipulado para el pago del crédito, en el caso, (TREINTA AÑOS), lo cual se debe a la naturaleza accesoria de la obligación principal, así, el acreedor para el ejercicio de su acción hipotecaria de pago, es necesario que tenga lugar un incumplimiento, ya que en caso contrario, su acción no sería procedente y de acuerdo al estado de cuenta anexo, los demandados realizaron su último pago parcial en el mes de agosto de dos mil once, siendo necesario precisar que de acuerdo a los artículos 1244 y 1251 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos en su fracción II, la interrupción de la prescripción se da por la sola presentación de la demanda (como así se dijo se presentó el seis de octubre de dos mil tres, de acuerdo a la resolución de veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho foja 116 cuaderno principal, pronunciada en el Toca Civil 975/17-16, derivado del expediente 411/03-3, promovido por el ***** (*****), quien cedió los derechos litigiosos en favor de ***** quien a su vez, cedió los derechos en favor de ***** , resolución en comento en que se declaró la caducidad de la instancia,



PODER JUDICIAL

**UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR**

pronunciada por la Sala Auxiliar de este Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, en cumplimiento a la ejecutoria de amparo 172/2018 del índice del Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimoctavo Circuito; lo cual, produjo la extinción de la instancia más no de la acción; 5.- FALTA DE CONDICIÓN PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN; esta será analizada en el capítulo correspondiente al estudio de la acción, 6.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA; es improcedente en virtud de que, del texto del escrito de contestación a la demanda se aprecia que los demandados advirtieron con claridad la acción que fue intentada, dado que indican en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarles las prestaciones que les demandó y precisaron los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de demanda y que a su juicio debía contener éste; ante tal apreciación, es evidente que éstos tuvieron la oportunidad de oponer sus defensas y excepciones, como consecuencia de ello, no se les dejó en estado de indefensión.

IV.- Análisis de la acción.- No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada, siendo necesario hacer las siguientes precisiones:

Establece el artículo 623 de la Ley Adjetiva Civil invocada, que: "...Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad

y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil...”.²

Por su parte, el artículo 624 del mismo ordenamiento legal, estipula: “...Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero...”.³

² *ARTICULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.*

³ *ARTÍCULO 624.- Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.*



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

De igual manera, el numeral 632 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece: “...No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior...”⁴

El arábigo 633 del mismo ordenamiento legal indica: “...Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa... Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda...”⁵

⁴ ARTÍCULO 632.- *No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior.*

⁵ ARTÍCULO 633.- *Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución.*

Asimismo, para efectos de realizar una resolución bien argumentada, se apunta lo que la Doctrina establece al respecto:

El Doctrinario Eduardo Pallares establece respecto del Juicio Hipotecario lo siguiente: “...El juicio hipotecario en general, es aquel en que se ejercita alguna de las siete acciones hipotecarias que reconoce la ley, y que son: acción constitutiva de la hipoteca, acción de aplicación de la hipoteca, de división de la hipoteca, de inscripción o cancelación del gravamen hipotecario, de pago de dicho crédito, y de prelación y pago. Pero el juicio hipotecario propiamente dicho, sólo concierne a estas últimas acciones. Las cinco restantes se ejercitan en la vía sumaria general. Características del juicio hipotecario. Es un juicio sumario ejecutivo, que se inicia con la expedición de la cédula hipotecaria, y concluye con el remate del bien hipotecado para hacer pago al actor del crédito que reclama. Es materia del juicio, no tanto el pago del crédito cuando la procedencia de la cédula hipotecaria, y por ende de la vía hipotecaria. Como todo juicio ejecutivo, tiene dos secciones y comienza con el embargo de los bienes dados en hipoteca. Procede del interdicto cuasi-servia-no del derecho romano, mediante el cual el acreedor hipotecario entraba en posesión del predio gravado para pagar con sus productos. “Dos son las acciones reales de prensa, dice Vinnio en sus Comentarios a Heinecio, la llamada serviana, de su autor, y por la misma analogía que da nombre a la publiciana, y la causi serviana; por lo que, también se llama Serviana útil (1., m. pr., y 8-2 de pig. 1. l. C. de pre.).

No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa. Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Esta última, según aquí se dice, se llama también hipotecaria, de una cosa y nombre común, cuyo nombre también corresponde a la Serviana, pero teniendo ya ésta su nombre propio, acomodase a aquella el que sea común”.⁶

Asimismo, el actor arguyó como hechos los que se desprenden del libelo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

IV.- Decisión.- Ahora bien, previo análisis exhaustivo de las constancias que obran en el sumario, se alude que le asiste razón a la parte actora *********, cesionario de los derechos de crédito y derechos derivados de los mismos, en los términos precisados al estudiar la

⁶ Eduardo Pallares, *DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL*, PORRÚA, México 2005. P 496.

legitimación procesal, aunado a lo anterior, en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo 624⁷ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dado que en efecto obra en autos las documentales descritas en el considerando segundo de este fallo y que se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen; asimismo la acción ejercitada, se encuentra apoyada con la documental pública consistente en copia certificada de la escritura número *****, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con el folio real *****, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran por una parte en su carácter de acreedor el ***** (*****), por conducto de su apoderado legal, y por otra parte, en su calidad de deudora, la trabajadora *****, con el consentimiento de su cónyuge *****.

Documental pública ésta última, de la cual se colige de manera irrefutable, concretamente de la cláusula primera, que la persona moral denominada ***** (*****), otorgó un crédito a favor de *****, con el consentimiento de su cónyuge *****, así en el capítulo denominado HIPOTECA, el deudor garantiza el pago del crédito otorgado, con la hipoteca a favor de la persona moral denominada ***** (*****),

⁷ ARTÍCULO 624.- Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

consistente en el bien inmueble ubicado en DEPARTAMENTO ***** , ***** , ***** , ***** , CONJUNTO HABITACIONAL “*****”.

Documental pública, que al no haber sido impugnada ni objetada en su contenido y forma, en razón de que los demandados, no acreditaron sus defensas y excepciones, es factible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por otra parte, siendo el crédito otorgado a la parte demandada EDITH PERALTA SOLÍS con consentimiento de su cónyuge ***** , de aquellos que conforme al contrato de hipoteca y de acuerdo a lo estipulado en el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, se convino que la persona moral denominada ***** (*****), podría dar por vencido anticipadamente, el plazo para el pago de lo adeudado, si el trabajador dejare de cubrir, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito, hecha la salvedad de la prórroga prevista en la cláusula quinta del contrato base de la acción.

Siendo aplicable al respecto, lo siguiente:

En efecto, el artículo 49 de la Ley del ***** es del tenor literal siguiente:

“Artículo 49. Los créditos que otorgue el instituto, se rescindirán y **por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente**, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda, **así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de**

violación consignadas en los contratos respectivos.

“Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el instituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido si los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, por lo que el deudor o quien ocupe la vivienda deberá desocuparla en un término de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo. “En el caso del párrafo anterior, las cantidades que hayan cubierto los trabajadores hasta la fecha en que se desocupe la vivienda, se aplicarán a favor del instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda.”

Ergo, tomando en consideración que la parte demandada, en su calidad de deudora, omitió dar cumplimiento a lo pactado en el contrato base de la acción, advirtiéndose de las constancias de autos que éstos dejaron de cubrir sus pagos puntualmente, puesto que no realizó las respectivas erogaciones a los que se encontraban constreñidos, desprendiéndose de la documental privada relativa al estado de cuenta signado por el Contador Público Fernando Javier Velázquez Díaz, el cual de acuerdo a su profesión se presume cuenta con los conocimientos técnicos necesarios para realizar la operación matemática respectiva, que los demandados dejaron de cubrir sus amortizaciones puntualmente; desprendiéndose así, entre otros rubros, que el monto de la deuda asciende a la cantidad de *********, por concepto de **suerte principal o capital vencido; intereses ordinarios e intereses moratorios, calculados al treinta y uno de agosto de dos mil veinte**, derivado del vencimiento anticipado del contrato.

Documental, que no fue objetada por la parte demandada, consecuentemente, se tiene por aceptado el monto pecuniario citado, otorgándole valor probatorio como si hubiesen sido reconocidas expresamente, dado que son aptas para acreditar en primer término el incumplimiento de la parte demandada en relación a los pagos a que se encontraba compelida, y el saldo resultante a cargo de



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

estos, ello conforme a lo dispuesto con los artículos 490 y 494 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. En ese contexto, es inconcuso que se actualizan los extremos del artículo 624⁸ del ordenamiento legal citado.

Atento a todo lo razonado, se arguye que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624⁹ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual reza: “Para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes requisitos: I).- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II).- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, III).- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad”.

Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado; resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria

⁸ ARTÍCULO 624.- *Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.*

⁹ Artículo 624 el cual estipula que: “...Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero...”.

ejercitada por la parte actora ***** contra *****, en su calidad de deudor, con consentimiento de su cónyuge ***** quienes no justificaron sus defensas y excepciones.

Por lo tanto, es **dable declarar el vencimiento anticipado** del plazo del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, el cual consta en la escritura pública número *****, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con folio real ***** la cual contiene entre otros actos jurídicos el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran por una parte en su carácter de acreedor el ***** (*****), por conducto de su apoderado legal, y por otra parte, en su calidad de deudor, el trabajador *****, con el consentimiento de su cónyuge *****.

En consecuencia, **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado a la parte demandada, por tanto,** se condena a la parte demandada ***** y ***** al pago de lo siguiente:

La cantidad de *****, **por concepto de suerte principal o capital vencido**, derivado del vencimiento anticipado del contrato, al día 31 de AGOSTO de 2020, de acuerdo al estado de cuenta que se exhibe.

La cantidad de ***** **por concepto de intereses ordinarios** calculados del día treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y cuatro al



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

treinta de noviembre de dos mil once de acuerdo al estado de cuenta que se exhibe.

La cantidad de *****., por concepto de **intereses moratorios** del uno de diciembre de dos mil once, al treinta y uno de agosto de dos mil veinte, calculados al día 31 de AGOSTO de 2020, de acuerdo al estado de cuenta que se exhibe, más los que se hayan causado posterior a esa fecha y los que se sigan causando hasta la total solución del adeudo a razón del **9% (NUEVE POR CIENTO ANUAL)** pactada por las partes, en el documento base de la acción, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la actora en ejecución de sentencia.

Concediéndole a los demandados ***** y ***** para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario a la presente resolución y en caso de no hacerlo procédase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora; esto último de acuerdo al artículo 633¹⁰ del cuerpo de leyes aludido.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis de *jurisprudencia*, contenida en el Semanario de la Federación, que reza:

¹⁰ El numeral 633 indica: “...*Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa. Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda...*”.

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR. NO ES EXIGIBLE SU PRESENTACIÓN EN JUICIO HIPOTECARIO PARA LA PROCEDENCIA DE ESTE. Si bien la Ley de Instituciones de Crédito otorga el carácter de título ejecutivo al certificado contable cuando se exhiba junto con el contrato de crédito en que conste la obligación, y también el de prueba plena para acreditar en los juicios respectivos los saldos resultantes a cargo de los acreditados; de ahí no se sigue que la certificación contable sea exigible en toda clase de juicios, y especialmente en los hipotecarios, toda vez que aun cuando éstos participan, de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, y también exigen la exhibición de un título ejecutivo para su procedencia, no cualquier título ejecutivo puede servirles de base, sino sólo el documento que la ley respectiva señale, como lo es la escritura pública que contenga el crédito hipotecario, debidamente registrada, ello sin perjuicio del derecho del acreedor para exhibir dicho estado de cuenta certificado, cuando quiera demostrar el saldo resultante. Por ende, la presentación del certificado contable, junto con el contrato, sólo es indispensable en los demás juicios ejecutivos, dado que los mismos se fundan necesariamente en documentos que tengan aparejada ejecución.¹¹

V.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a la parte demandada ***** y ***** , al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, previo el incidente de liquidación que en ejecución de sentencia formule la

¹¹ No. Registro: 200,482. Jurisprudencia. Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. I, Mayo de 1995. Tesis: 1a./J. 1/95. Página: 95. Contradicción de tesis 23/94. Entre las sustentadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados del Décimo Noveno Circuito. 10 de marzo de 1995. Cinco votos. Ponente: Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. Tesis de Jurisprudencia 1/95. Aprobada por la Primera Sala de este alto Tribunal, en sesión pública de diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Nota: Esta tesis No. 1/95 se editó en el Semanario Judicial de la Federación correspondiente al mes de



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

parte actora.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 444, 491, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora ***** acreditó el ejercicio de la acción real hipotecaria que dedujo y la parte demandada ***** y ***** no acreditaron las defensas y excepciones que hicieron valer.

TERCERO.- Se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado a la parte demandada, por tanto, se condena a la parte demandada ***** y ***** al pago de lo siguiente:

La cantidad de ***** , por concepto de suerte principal o capital vencido, derivado del vencimiento anticipado del contrato, al día 31 de AGOSTO de 2020, de acuerdo al estado de cuenta que se exhibe.

La cantidad de ***** . por concepto de intereses ordinarios calculados del día treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y cuatro al treinta de noviembre de dos mil once de acuerdo al estado de cuenta que se exhibe.

abril, Tomo I, página 5, a petición de la Sala, se vuelve a publicar con las correcciones que envía ésta.

La cantidad de *****., **por concepto de intereses moratorios** del uno de diciembre de dos mil once, al treinta y uno de agosto de dos mil veinte, calculados al día 31 de AGOSTO de 2020, de acuerdo al estado de cuenta que se exhibe, más los que se hayan causado posterior a esa fecha y los que se sigan causando hasta la total solución del adeudo a razón del **9% (NUEVE POR CIENTO ANUAL)** pactada por las partes, en el documento base de la acción, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la actora en ejecución de sentencia.

CUARTO.- Se concede a los demandados ***** y ***** para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario a la presente resolución y en caso de no hacerlo procédase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora.

QUINTO.- Se condena a la parte demandada ***** y ***** , al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, previo el incidente de liquidación que en ejecución de sentencia formule la parte actora.

SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARÍA** Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Norma Delia Román Solís**, con quien legalmente actúa y da fe.



PODER JUDICIAL

**UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR**